

Årsstämma Brf Carlavagnen 17 tisdag, 17 juni 2014 kl:18:30 på gården.

Närvarande på stämman: Victor Lindberg, Anders Hasselrot, Jacob Åseskog, Nina Salo-Åseskog, Anders Eriksson, Håkan Edström, Margareta Hedin, Malin Löfvenberg-Hjort, Lars Wik, Malin Weiman, Annika Hjerpe, Åsa Ek.

1. Stämman öppnades.
2. Dagordning godkänd.
3. Val av stämmans ordförande: Annika Hjerpe
4. Val av protokollförare: Åsa Ek
5. Val av justeringsmän: Nina Åseskog och Anders Hasselrot
6. Stämman utlystes och godkändes
7. Fastställande av röstlängd:
Vid föreningens 16 röster var 10 röstberättigade medlemmar närvarande och 3 st röstade via fullmakt: Vivian Westerlund, Sára Alemyr, Per Johan Grindlund.
8. Föredragning av föreningens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut taget om fastställande av resultat och balansräkning, se årsredovisningen,
11. –
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter: ja, enhälligt.
13. Beslut taget ang. arvoden till styrelseledamöter och revisor(enligt avtal med revisor).
Styrelseledamöter får samma belopp som förra året, se årsredovisningen.
14. Val av styrelse: sittande. Suppleanter: Åsa Ek och Håkan Edström
15. Val av revisor. Närvarande vid mötet valde den auktoriserande revisorn Frida Sylvén, som jobbar på byrån Parameter, under förutsättning att hon kan ta uppdraget och inte är dyrare än nuvarande revisor. Annika Hjerpe tar kontakten. Detta för att få en mer effektiv revisor till ett billigare pris.
16. Val av valberedningen: Anders Hasselrot och Jacob Åseskog
- 17.

Motion 1

från styrelsen om stadgeändring om avgift vid andrahandsuthyrning:

Riksdagen har beslutat om nya regler vid andrahandsuthyrning. Från halvårsskiftet blir det tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. För att kunna debitera denna avgift behöver vi ändra i våra stadgar

För att ändra i stadgar:

1. Skicka kallelse och föreslagna stadgar till medlemmarna.
2. Första stämman, då minst hälften måste rösta "ja".
3. Skicka kallelse till andra stämman.
4. Andra stämman, då 2/3 måste rösta "ja".
5. Skicka protokoll och stadgar till Bolagsverket.
6. Bolagsverket påbörjar registreringar 1 juli.
7. Avgiften kan tas ut efter Bolagsverkets godkännande av stadgarna.

Ur våra befintliga stadgar:

ATN
Ate NO

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst

2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Förslag till nytt stycke:

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

Uppläts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Motion 2

Se bilaga utanför protokollet på sista sidan
från Lars Wik, på vinden, om stadgeändring om ansvar för egna rökgångar:

Enligt Bostadsrätternas juridiska rådgivning är det normalt att den som uppför exempelvis en skorsten som servar den egna bostadsrätten får betala installationen själv och en bostadsrättsförening brukar då göra en överenskommelse med medlemmen om underhållet, vilket vår förening tyvärr missade när vindslägenheterna byggdes.

Om en rökgång bara är till för en lägenhet är det enligt Bostadsrätternas jurist enkelt för medlemmen att underhålla och själv stå för kostnaden. I och med att vi saknar nämnda överenskommelse är det paragraf 5 i våra stadgar som styr vad som gäller.

Ur våra befintliga stadgar:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

ATM
[Signature]

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar;
- bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I våra stadgar står det att bostadsrättshavaren ansvarar för: "eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar".

Bostadsrätternas jurist ansåg att vi bör ändra i stadgarna till att bostadsrättshavaren ansvarar för: "eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar, förutom de rökgångar som endast tjänar en lägenhet".

Då bostadsrättsföreningar vanligtvis bör ha avtalat med dem som bygger egna skorstenar om att de ska ansvara för underhåll av egna rökgångar, föreslår jag ovanstående tillägg i våra stadgar. Om fler skulle installera öppen spis eller kakelugn kan det bli många rökgångar för föreningen att ansvara för och det är rimligt att de som enskilt nyttjar dessa också ska ansvara för dem.

Motion 3

från Anders Hasseltöth om stadgeändring angående rivning av väggar

Bakgrund: När renoveringar görs flyttas ofta väggar och 'någon expert' uttalar sig om att.... 'Det är ingen fara det är ingen bärande vägg'. Jag ifrågasätter verkligen att den kompetensen finns för ett hus byggt på 1880-talet över huvud taget. Jag tycker att vi ska gardera oss med en skrivning i stadgarna enligt följande:

ATH
AH

"Vid renovering får ingen vägg, hela eller delar av vägg som kan antas vara bärande, rivas. Inte heller väggar av tegel eller träbalkar, tvärgående såväl som längsgående, får rivas."

Bästa Hälsningar
Anders på våning 3

Ur våra befintliga stadgar:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

Förslag från Annika Hjerpe på tillägg i punktlista i paragraf 9:

"Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:"
- ytskikt på altaner som inte tjänar fler än en lägenhet och golvbeläggning på balkonger som inte tjänar fler än en lägenhet.

Motioner: 1. Röstning av stadgeändring ang. andrahandsuthyrning och att föreningen skall kunna ta ut en avgift årligen från den som hyr ut. Se motionen i bilaga till årsstämman.

13 stycken röstade ja till motionen. Detta var stämma 1 och stämma 2 kommer utlysas efter sommaren innan stadgeändring kommer att kunna ske. Därefter kommer föreningen kunna börja ta ut avgiften årsvis från den månad som stadgeändringen träder i kraft.

Motion 2: Förslag till stadgeändring: att den medlem i föreningen som väljer att ha öppen spis, själva skall ha ansvar för sin rökgång, skrotsten och ventilation som tillhör den. 10 st röstade ja, 3 st röstade nej.

Motion 3: Förslag ang. att göra tillägg i §9 gällande renovering och ändringar i lägenheten som påverkar väggar som är bärande. Föreningen önskar bli mer restriktiv, då det gäller att flytta/ändra på väggar/bjälkar som är bärande. 8 st röstade ja 1 nej 1 nedlagd röst. En arbetsgrupp skall tillsättas på nästa extra stämma i augusti, som skall se över vilka förändringar som gjorts i huset, för att få en klarare uppfattning om husets välmående då det gäller bärande konstruktion.

Annika Hjerpe ska ta reda på om det är lagligt att ändra i stadgarna i enlighet med motionen och en andra röstomgång om motion 3, kommer således enbart att behövas om den är i enlighet med gällande lagstiftning.

18. Stämman avslutas.

Justeringsmän 1: Nina Åseskog

Justeringsmän 2: Anders Hasselrot

Protokollförare: Åsa Ek

Ordförande: Annika Hjerpe

Övrigt

Tips på bra och kunnig elektriker som kan vårt hus och gjort flera arbeten i huset är: Stefan,

Kontaktinfo

SOAW-Elektriska AB

Siljansvägen 39A

120 55 Årsta

soaw@telia.com

Tele: 08-81 91 68

Mobil: 070-722 52 68

Det är förberett för trefas el i källaren, för den som önskar dra in det i sin lägenhet.

Tillägg utanför protokollet.

Vi har noterat att våra stadgar säger att alla ärenden som tas upp på stämman måste vara med i kallelsen till årsstämman. Därför kan röstningen av motion 2 och 3 inte godkännas och måste röstas om vid ny stämma.

Motion 1 är den enda röstningen som nu gått igenom.

Förslag från Annika Hjerpe togs upp först på stämman och behandlades därför inte på stämman & ska därför inte heller vara med i stämmaprotokollet.

VO ATH